

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1 Gewerbegebiet GE 1 nach § 8 BauNVO
Anlagen für sportliche Zwecke werden gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- 1.2 Gewerbegebiet GE 2 nach § 8 BauNVO
Als bauliche Anlagen sind nur offene bzw. überdachte Lager- und Kraftfahrzeugstellplätze ohne Seitenwände zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 17 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert.

Die Ermittlung der GRZ erfolgt gem. § 19 Abs. 1-4 BauNVO.

max. zulässige GRZ: 0,8

Die Höhe der baulichen Anlagen ist beschränkt.

GE 1:

Max. Höhe der baulichen Anlagen: 10 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße.

GE 2:

Max. Höhe der baulichen Anlagen: 10 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des bestehenden Geländes.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Gebäudegestaltung

- 4.1 Dachform
Im Planungsgebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
Bei der Wahl der Dachneigung ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen zu beachten.
- 4.2 Solare Strahlungsenergie
Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren, auch in aufgeständerter Form, zulässig.

4.3

Werbeanlagen

Dachwerbung ist unzulässig.

5. Einfriedung § 9 (4) BauGB

Art: Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun

Höhe: max. 2,50 m ab OK fertiges Gelände

Zaunsockel: unzulässig,

- es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen/Pfosten erlaubt

Bodenabstand: eine Bodenfreiheit von mind.15 cm zwischen Zaun und Boden ist einzuhalten

Einfriedungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind unzulässig

6. Befestigte Flächen § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Natursteinpflaster, Drainpflaster)

7. Geländeänderungen

Geländeänderungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind unzulässig.

8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und sonstigen Materialien, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelagert werden

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlageverordnung - VAWS) zu erfolgen.

Eine Lagerung Wassergefährdender Stoffe und sonstigen Lagergegenständen bzw. Materialien ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Gegenstände, Materialien, Anlagen und Anlagenteile (z.B. Behälter, Rohrleitungen) müssen so gesichert sein, dass sie bei Hochwasser oder ansteigendem Grundwasser nicht aufschwimmen oder ihre Lage verändern; Sie müssen mindestens eine 1,3 fache Sicherheit gegen Auftrieb aufweisen. Bei Anlagen und Anlagenteile ist dabei das Leergewicht anzusetzen (Bemessungswasserstand: HW 100 + Freibordzuschlag 0,50 m). Die Anlagen und Anlagenteile müssen geeignet bzw. zugelassen sein, den bei einer Überschwemmung auftretenden äußeren Wasserdruck und die Kräfte, die durch die Auftriebssicherung auf sie wirken, sicher aufnehmen zu können. Alle Anlagen und Anlagenteile sind so aufzustellen, dass zum Bemessungswasserstand kein Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen kann, dass eine mechanische Beschädigung (z.B. durch Strömungsdruck oder Treibgut) ausgeschlossen ist und dass der Hochwasserabfluss durch die Anlage nicht beeinträchtigt wird. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Lagergüter, die im Hochwasserfall Schaden nehmen könnten, so dass wassergefährdende Stoffe austreten, sind vor Eintreten des Hochwassers zu evakuieren.

9. Festsetzungen zur Grünordnung

9.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Die nicht überbaubaren und befestigten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu sichern und auf Dauer zu unterhalten, wobei die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise zu beachten sind. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen auf dem Baugrundstück wird die Verwendung der in Punkt 9.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 16 -18 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm

oder Heister, 2xv., 150 -200 cm

Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

9.2 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstücks

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Die offenen Bereiche sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Grad der Bodenversiegelung

Durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Mindestens 20% der nach §19 Abs. 3 BauNVO maßgebenden Fläche müssen Vegetationsflächen sein.

Einfriedung

Zaunsockel unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

9.3 Zu verwendende Gehölze

Gehölzarten

A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Tilia cordata

Berg-Ahorn

Spitz-Ahorn

Gem. Esche

Stiel-Eiche

Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung

Acer campestre

Carpinus betulus

Malus domestica

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn

Hainbuche

Wild-Apfel

Vogel-Kirsche

Eberesche

C) Sträucher

i0.11458,111.396; Cornus sanguinea	i0.11458,111.396; Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten, Scheinzypressen und Thujen ist nicht zulässig.

Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur Sträucher zu verwenden. Bäume und andere tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser vom Baugrundstück:

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst in vollem Umfang auf den Privatgrundstücken versickert werden.

Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in den Vorfluter eingeleitet.

Im Zuge des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren ist zu prüfen, ob eine Rückhaltung erforderlich ist.

Schmutzwasser:

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem.